



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE



ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. május 28.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat a 1043 Budapest, Berda József utca 48. szám alatti ingatlanban a „Príma” élelmiszerboltként üzemelő üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére
Előterjesztő:	dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	dr. Kállai Zsuzsa Vagyongazdálkodási Osztály osztályvezető
Előterjesztés egyeztetve:	Hock Zoltán vezérigazgató
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály gazdasági főosztályvezető
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Mike Árpád, Jogi Osztály, Jogi előadó
Törvényességi szempontból ellenőrizte	dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

A M.Á.K. '99 Élelmiszer Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (székhely: 1131 Budapest, Topolya utca 4-8., cégjegyzékszám: 01-09-665379, adószám: 12310045-2-41, képviseli: Viszokay Árpád ügyvezető), mint bérlő, valamint az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (székhely: 1042. Budapest, Munkásotthon utca 66-68., cégjegyzékszám: 01-10-042083, adószám: 10804001-4-41, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató), mint bérbeadó között a 1043 Budapest, Berda József utca 48., 70581/11 helyrajzi számú, összesen 6425 m² területű, kivett oktatási központ megnevezésű ingatlanból 1111 m² alapterületű, Ú/1. jelölésű ingatlanrész használatára 2021. május 1. napjától 2026. április 30. napjáig tartó időtartamra határozott idejű bérleti szerződés került megkötésre.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 2864/3060 és Budapest Főváros Önkormányzata 196/3060 hányadban tulajdonosai az ingatlanegyüttesnek.

A havi bérleti díj jelenleg 1 444 300 Ft + ÁFA, a bérlőnek nincs elmaradt fizetési kötelezettsége. 2002 óta bérlője az ingatlannak, melynek során sosem volt tartozása. Az elmúlt több mint tíz évben az itt működő élelmiszerüzlet a környező lakótelepen élők egyik kedvelt és fontos bevásárlóhelyévé vált. Megszűnése esetén a legközelebbi üzletek csak Újpest központban vagy a Tél utcában érhetők el, ezért a bolt további működésére jelentős lakossági igény mutatkozik.

A bérlő 2011-ben átfogó felújítást végzett, amely magában foglalta az épület hőszigetelését, a nyílászárók cseréjét, a burkolatok megújítását, valamint hőszivattyús használati melegvíz- és fűtésrendszer, illetve a belső világítás korszerűsítését. 2023-ban egy napelemes rendszer is kiépítésre került, melynek keretében 224 darab napelem panelt telepítettek az épület lapostető szerkezetére. A fejlesztések minden esetben a bérlő beruházásaként valósultak meg, bérleti díj beszámítására egyik esetben sem került sor.

Bérlő benyújtott beruházási terve alapján 2025. év július-augusztus hónapokban nagyértékű fejlesztést és beruházást tervez végrehajtani közel 105 000 000 Ft + ÁFA értékben, mely érinti a hűtőbútorok, a polcrendszerek cseréjét, valamint a világítás korszerűsítését.

Bérlő a tervezett korszerűsítési munkálatainak megtérülésének céljából kezdeményezte a határozott idejű bérleti szerződés újabb 15 éves időtartamra történő megkötését (1. számú melléklet). Bérlő beruházásának célja, hogy az oda járó lakosság meglegedésére minél korszerűbb és rendezettebb üzletben tudja kiszolgálni vevőit.

A bérlő részére a munkálatok során felmerülő költségei a bérleti díj összegéből NEM kerülnek jóváírásra.

Az Önkormányzat érdeke az, hogy az üzlet továbbra is működjön és a környéken élő családok továbbra is magas színvonalú üzletben tudjanak vásárolni, melynek érdekében Bérlő is mindent megtesz.

KO

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X.7.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 7. § (2), (2a) és (3) bekezdései alapján:

„(2) A 6. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek fennállása esetében a határozott idejű bérleti jogviszony időtartama öt évnél hosszabb, de legfeljebb tíz éves időtartamban is meghatározható. Ebben az esetben megfelelően alkalmazni kell a 6. § (3) bekezdésének rendelkezéseit.

(2a) 15 A Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően más esetekben is hozzájárulhat öt évnél hosszabb határozott idejű bérleti jogviszony létrehozásához.

(3) A bérleti jogviszony időtartama – a felek erre irányuló közös megegyezése esetében – a jelen rendeletben meghatározott feltételek fennállása, illetve teljesítése esetében több alkalommal is meghosszabbítható.”

Tekintettel a megemelt bérleti díjra, a bérlő által elvégzendő beruházás megtérülési idejére, valamint arra, hogy azon a területen a legközelebb elérhető élelmiszer üzlet, ezért javasolom 10 éves időtartamra engedélyezni a határozott idejű bérleti szerződés megkötését.

Az induló bérleti díj összege 1 777 600 Ft + ÁFA, a bérleti szerződés értelmében Bérbeadó a bérleti díjat a bérleti jogviszony fennállása alatt évente egyszer, április elsejei időponttal az előző évi fogyasztói árindex növekedésének megfelelően egyoldalúan megemelheti, továbbá a bérleti szerződés 5. évében egyszeri fix 20%-os emelést is alkalmaz Bérbeadó.

A határozati javaslat elfogadása **egyszerű többséget** igényel.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 4. számú melléklet 1. táblázat 4. sora alapján a jelen előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának/2025. (V. ...) határozata a 1043 Budapest, Berda József utca 48. szám alatti ingatlanban a „Prima” élelmiszerboltként üzemelő üzlethelyiségre vonatkozó 10 évre kötendő bérleti szerződés megkötésére

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és úgy dönt, hogy

1. hozzájárul a 1043 Budapest, Berda József utca 48. Ü/1. szám alatti, 70581/11/A/1 helyrajzi számú, 1111 m² alapterületű ingatlan használatára a M.Á.K. '99 Korlátolt Felelősségű Társasággal (székhely: 1131 Budapest, Topolya utca 4-8., cégjegyzékszám: 01-09-555379, adószám: 12310045-2-41, képviseli: Viszokay Árpád ügyvezető igazgató) 2025. június 1. napjától 2035. április 30. napjáig tartó bérleti szerződés megkötéséhez, és a jelenleg hatályban lévő 2026. május 31-ig érvényes szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez.
2. felhatalmazza az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságot (székhely: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 66-68., adószám: 10804001-4-4; cégjegyzékszám: 01-10-042083, képviseli: Hock Zoltán vezérigazgató) az 1. pont szerinti bérleti szerződés megkötésére, a szerződéskötéshez szükséges egyéb jognyilatkozatok megtételére.

Felelős: Polgármester, a feladatkörrel rendelkező Alpolgármester útján

Határidő:

1. pont esetében: azonnal
2. pont esetében: 2025. május 31.

Budapest, 2025. május 23.


Dr. Trippon Norbert

